

Кадастровую оценку можно оспорить

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Кадастровая палата по Москве) продолжает информировать граждан об изменениях законодательства, касающихся кадастровой оценки объектов недвижимости и возможности ее оспаривания в установленных законом случаях.

Напомним, что 22 июня 2016 года принят Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о государственной оценке), который внес изменения в правила проведения массовой кадастровой оценки и оспаривание ее результатов. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» вступает в силу с 1 января 2017 года и распространяется только на кадастровую оценку, проводимую после этой даты.

В соответствии с новым законом государственную кадастровую оценку будут проводить не частные оценочные компании, победившие в тендере, а специально создаваемые в каждом субъекте РФ бюджетные учреждения (ГБУ). Орган власти субъекта РФ должен утверждать результаты кадастровой оценки не позднее 1 августа года, в котором проводится кадастровая оценка. Это нововведение запрещает утверждать и публиковать результаты кадастровой оценки в конце года. Сведения о новой кадастровой стоимости вносятся в государственный кадастр недвижимости по состоянию на 1 января года, следующего за годом проведения кадастровой оценки. Именно с этой даты новую кадастровую стоимость можно использовать для расчетов налогов и прочих платежей за землю и недвижимость.

Согласно новым правилам, кадастровая оценка будет проводиться не чаще, чем один раз в три года (в городах федерального значения, в том числе Москве, – один раз в два года) и не реже одного раза в пять лет. Внеочередная кадастровая оценка проводится в случае снижения индекса рынка недвижимости на 30 и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки. Кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости на дату проведения такой оценки. Таким образом, в результате внеочередной оценки кадастровая стоимость может либо снизиться, либо остаться неизменной.

Москвичи могут оспорить кадастровую стоимость в суде либо в специальной комиссии, созданной при Управлении Росреестра по Москве. В

комиссию нужно представить отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа. Дата определения рыночной стоимости должна совпадать с датой определения оспариваемой кадастровой стоимости. Пунктом 1 статьи 22 Закона о государственной оценке установлено, что при оспаривании результатов государственной кадастровой оценки в суде соблюдение обязательного досудебного порядка путем обращения в комиссию не будет являться обязательным ни для физических, ни для юридических лиц.

Обращаем внимание, что с 1 января 2017 по 1 января 2020 года устанавливается переходный период. В эти три года кадастровая оценка может проводиться как по старым, так и по новым правилам. Субъектам РФ дается время, чтобы создать ГБУ для проведения кадастровой оценки по новым правилам, а до этого времени они не должны заключать госконтракты с частными оценочными компаниями на проведение кадастровой оценки. Новый Закон о государственной оценке недвижимого имущества и правилах кадастровой оценки вступает в силу с 2017 года, но реально система перестроится и заработает к 2018 году.

Для удобства граждан Росреестр дает возможность узнать кадастровую стоимость недвижимости на своем портале: www.rosreestr.ru с помощью специальных онлайн-сервисов: «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Справку о кадастровой стоимости из государственного кадастра недвижимости можно запросить в центрах государственных услуг «Мои документы» или в офисах Кадастровой палаты по Москве. Кадастровая справка в офисах Кадастровой палаты по Москве предоставляется бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса.

О Кадастровой палате по Москве

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) – обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, приема-выдачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.